

個人の方が株式等や土地・建物等を譲渡した場合の

令和2年度 税制改正のあらまし

このパンフレットは、令和2年3月31日付で公布された「所得税法等の一部を改正する法律（令和2年法律第8号）」等の主な改正の概要を掲載しています。

【株式等を譲渡した場合の特例等についての改正（主なもの）】

1 NISA制度の改正

「NISA（非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）」について、次の措置が講じられました。

- 「つみたてNISA（累積投資勘定）」の勘定設定期間（改正前：平成30年1月1日から令和19年12月31日まで）が令和24年12月31日まで5年延長されました（措法37の14⑤一ロ、五イ）。
- 現行の「NISA（非課税管理勘定）」の勘定設定期間（平成26年1月1日から令和5年12月31日まで）の終了にあわせ、令和6年1月1日から令和10年12月31日までを勘定設定期間とする新たな「NISA（特定累積投資勘定及び特定非課税管理勘定）」が創設され、年分ごとに「つみたてNISA」と選択して適用できることとされました（措法37の14①等）。

【現行のNISA（平成26年分～令和5年分勘定）の概要】

	現行のNISA	年分ごとに選択適用可	つみたてNISA
	非課税管理勘定		累積投資勘定
口座開設可能期間	平成26年～令和5年		平成30年～令和24年
非課税投資額	年間120万円を上限 (平成26年、平成27年は年間100万円を上限)		年間40万円を上限
投資方法	制限なし		定期的かつ継続して投資
非課税期間	最長5年間、配当等・譲渡益が非課税		最長20年間、配当等・譲渡益が非課税
非課税投資総額	最大600万円(120万円×5年間)		最大800万円(40万円×20年間)
投資対象商品	上場株式・上場投資信託(ETF)・公募株式投資信託など		上場投資信託(ETF)・公募株式投資信託

【新たなNISA（令和6年分～令和10年分勘定）の概要】

	新たなNISA		年分ごとに選択適用可	つみたてNISA
	特定累積投資勘定	同時に設定	特定非課税管理勘定(注)	累積投資勘定
口座開設可能期間	令和6年～令和10年			平成30年～令和24年
非課税投資額	年間20万円を上限		年間102万円を上限	年間40万円を上限
投資方法	定期的かつ継続して投資		制限なし	定期的かつ継続して投資
非課税期間	最長5年間、配当等・譲渡益が非課税			最長20年間、配当等・譲渡益が非課税
非課税投資総額	最大610万円(122万円×5年間)			最大800万円(40万円×20年間)
投資対象商品	上場投資信託(ETF)・公募株式投資信託		上場株式・上場投資信託(ETF)・公募株式投資信託など	上場投資信託(ETF)・公募株式投資信託

(注) 特定非課税管理勘定において投資する場合（上場株式等の購入など投資対象商品を受け入れる場合）には、原則として、事前（その投資する日以前6か月以内）にその年分の特定累積投資勘定において投資している（上場投資信託の購入など投資対象商品を受け入れている）必要があります（措令25の13④四）。

- NISA口座（非課税口座）を新たに開設する場合の手続について、令和3年4月1日以後、非課税口座開設届出書の提出の際に非課税適用確認書の添付を必要としない簡易開設手続に一本化されました（旧措法37の14⑥、措法37の14⑤一、措令25の13⑤）。ただし、ジュニアNISA口座（未成年者口座）を新たに開設する場合の手続には、従前のおり、未成年者非課税適用確認書の添付が必要となります。



2 ジュニアNISA制度の改正

「ジュニアNISA（未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）」について、ジュニアNISA口座の開設可能期間（平成28年4月1日から令和5年12月31日まで）が延長されずに終了することとされたほか、いわゆる「払出制限」について、令和6年1月1日以後は、源泉徴収が行われることなくジュニアNISA口座（課税未成年者口座を含みます。）内の上場株式等や金銭その他の資産を払い出すことができるとされました（措法37の14の2⑥⑧）。

3 株式等の譲渡に関するその他の改正

(1) 「特定口座内保管上場株式等の譲渡等に係る所得計算等の特例」について、特定口座に受け入れることができる上場株式等の範囲に、次の上場株式等が追加されました。

イ 居住者等が有する取得請求権付株式、取得条項付株式又は全部取得条項付種類株式であって上場株式等以外の株式等に該当するものの請求権の行使、取得事由の発生又は取得決議により取得する一定の上場株式等（措令25の10の2⑭二十の二）

ロ 居住者等が発行人等に対して役務の提供をした場合において、その役務の提供の対価としてその発行人等から取得する一定の上場株式等（その役務の提供の対価として生ずる債権の給付を要しないが実質的にその役務の提供の対価として認められるもの）（措令25の10の2⑭二十六ロ）

ハ 居住者等が（本来は提出をすることができない）非課税口座開設届出書（令和3年3月31日までは非課税口座簡易開設届出書）の提出をして開設された非課税口座に該当しないものとされる口座において管理されている一定の上場株式等（措令25の10の2⑭二十九、改正措令附則12⑤⑥）

(2) 「特定中小会社が発行した株式の取得に要した金額の控除等」及び「特定中小会社が発行した株式に係る譲渡損失の繰越控除等」について、適用対象となる特定株式の範囲に、内国法人のうちその設立の日以後10年を経過していない一定の株式会社により発行される株式で、認定少額電子募集取扱業者が行う電子募集取扱業務により取得をされるものが追加されました（措法37の13①二ロ、措規18の15⑦）。

《適用時期》

上記(1)イの改正は、令和2年4月1日以後に請求権の行使等により取得する上場株式等について、ロの改正は、会社法の一部を改正する法律（令和元年法律第70号）の施行の日（令和2年4月1日現在未施行）以後に発行人等に対する役務の提供の対価としてその発行人等から取得する上場株式等について、ハの改正は、令和2年4月1日以後に特定口座に受け入れる上場株式等について適用されます。

上記(2)の改正は、令和2年4月1日以後に払込みにより取得をする特定株式について適用されます。

【配偶者居住権の創設に伴う譲渡所得についての改正（主なもの）】

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）により、被相続人の配偶者が、被相続人の財産に属した建物の相続開始の時に居住していた場合において、その居住していた建物の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下「配偶者居住権」といいます。）が創設されたことに伴い、次の措置が講じられました。

(1) 配偶者居住権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等を配偶者居住権に基づき使用する権利（以下「配偶者敷地利用権」といいます。）が消滅し、その消滅につき対価を取得した場合における譲渡所得の金額の計算上控除する取得費に係る規定等が追加されました（所法60②③、所令169の2）。

(2) 「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」等の適用対象に、配偶者居住権の目的となっている建物等が収用等をされた場合において、配偶者居住権又は配偶者敷地利用権が消滅等をし、一定の補償金等を取得するときに追加されました（措法33、33の2、33の4、措令22）。

(3) 「換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例」の適用対象に、第一種市街地再開発事業等が施行された場合において、配偶者居住権の目的となっている建物に係る権利変換により施設建築物の一部等についての配偶者居住権を取得する権利を取得したときに追加されました（措法33の3、措令22の3）。

《適用時期》

上記の改正は、令和2年4月1日以後に配偶者居住権又は配偶者敷地利用権が消滅する場合等について適用されます。

【土地・建物等を譲渡した場合の特例等についての改正（主なもの）】

1 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の特例の創設

- (1) 個人が、都市計画区域内にある土地基本法に規定する低未利用土地^(注)又はその低未利用土地の上に存する権利（以下「低未利用土地等」といいます。）で、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡（その個人と特別の関係がある者に対してするもの及び低未利用土地の上にある資産を含めた譲渡の対価の額が500万円を超えるものを除きます。）をした場合（その譲渡の後にその低未利用土地等の利用がされる場合に限ります。）には、その年中の低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から100万円（その長期譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）を控除することができることとされました（措法35の3①）。
(注) 低未利用土地とは、居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地とされています（土地基本法13④）。
- (2) この特例は、適用を受けようとする低未利用土地等と一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地等の譲渡をその前年又は前々年中にした場合において、その者がその譲渡につきこの特例の適用を受けているときは、適用することができません（措法35の3③）。
- (3) この特例は、所得税法第58条、租税特別措置法第31条の2、第31条の3、第33条から第33条の4まで、第34条から第35条の2まで、第36条の2、第36条の5、第37条、第37条の4から第37条の9までの規定とは選択適用とされています（措法35の3①②等）。
- (4) この特例は、確定申告書に、この特例の適用を受けようとする旨を記載するとともに、譲渡をした土地等の所在地の市区町村長のその土地等がその譲渡の時に低未利用土地等に該当するものであること等一定の要件を満たす旨の確認書、売買契約書の写し等の添付がある場合に適用することができます（措法35の3④、措規18の3の2）。

《適用時期》

この特例は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間の譲渡について適用されます。

2 居住用財産の譲渡の特例等に関する改正

- (1) 「特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例」について、適用期限が令和3年12月31日まで2年延長されました（措法36の2、36の5）。
 - (2) 「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」及び「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」について、これらの適用期限が令和3年12月31日まで2年延長されました（措法41の5⑦一、41の5の2⑦一）。
 - (3) 個人が、取得等をした家屋（以下「新規住宅」といいます。）を居住の用に供した日の属する年の翌年以後3年目に該当する年中に新規住宅及びその敷地の用に供されている土地等以外の資産の譲渡（以下「従前住宅等の譲渡」といいます。）をした場合において、①その者が従前住宅等の譲渡について次のイからニまでに掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」の適用を受けることができないこととされ、②その者が従前住宅等の譲渡について次のイ又はロに掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について「認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除」の適用を受けることができないこととされました（措法41②、41の19の4⑬）。
- イ 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31の3）
ロ 居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の特例（措法35①）
ハ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の2、36の5）
ニ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の5）

《適用時期》

上記(3)の改正は、令和2年4月1日以後に行う従前住宅等の譲渡について適用され、同日前に行った譲渡については、従前のおりとなります。

3 特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例に関する改正

「特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例」について、次の見直しを行った上で、その適用期限が令和5年12月31日まで3年（国内にある長期所有の土地等、建物又は構築物から国内にある一定の土地等、建物又は構築物への買換え（措法37①表六）については令和5年3月31日まで3年、過疎地域の外から内への買換え（措法37

3 特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例に関する改正（続き）

①表三）及び防災再開発促進地区内にある土地等の買換え（措法37①表五）については令和3年3月31日まで3月）延長されました（措法37①③④、37の4）。

- (1) 既成市街地等の内から外への買換えについて、譲渡資産から工場等が相当程度集積している区域内にある建物又はその敷地の用に供されている土地等が除外されました（措法37①表一、措令25⑦）。
- (2) 航空機騒音障害区域の内から外への買換えについて、譲渡資産が次の区域内にある場合の課税の繰延割合が70%（改正前：80%）に引き下げられました（措法37①表二）。
 - イ 令和2年4月1日前に特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法に規定する航空機騒音障害防止特別地区又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律に規定する第二種区域となった区域
 - ロ 防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律に規定する第二種区域
- (3) 都市機能誘導区域の外から内への買換えが適用対象から除外されました（旧措法37①表四）。
- (4) 防災再開発促進地区内にある土地等の買換えについて、次の見直しが行われました（措法37①表五）。
 - イ 建築基準法の改正に伴い、譲渡資産に係る要件における耐火建築物又は準耐火建築物の範囲に、耐火建築物又は準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物で一定のものが追加されました（措法37①表五、措令25⑫）。
 - ロ 対象となる危険密集市街地について、その区域の不燃領域率が40%未満である区域に限定されました（措令25⑫、令和2年国土交通省告示第495号）。
- (5) 船舶から船舶への買換えについて、譲渡資産となる船舶のうち建設業又はひき船業用のものにおける進水の日から譲渡の日までの期間の上限が35年（改正前：40年）に引き下げられたほか、買換資産となる船舶のうち海洋運輸業又は沿海運輸業用のものにおける進水の日から取得の日までの期間の上限を法定耐用年数とすることとされました（措法37①表七、措令25⑭二、⑮二）。
- (6) 短期所有の土地等の譲渡について特例を適用できることとする措置が、令和5年3月31日まで3年延長されました（措法37⑫）。

《適用時期》

上記(1)、(2)、(4)イ及び(5)の改正は、令和2年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産の取得をする場合におけるその譲渡について適用され、同日前に譲渡資産の譲渡をした場合及び同日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日前に買換資産の取得をした場合におけるこれらの譲渡については、従前のおりとなります。

上記(3)の改正は、令和2年4月1日前に行った譲渡資産の譲渡については、従前のおりとなります。

4 土地・建物等の譲渡に関するその他の改正

- (1) 「短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例」について、適用停止措置の期限が令和5年3月31日まで3年延長されました（措法28の4⑥）。
- (2) 「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」について、都市再生特別措置法に規定する認定整備事業計画に係る一定の都市再生整備事業の認定整備事業者に対する土地等の譲渡（旧措法31の2②八）及び都市計画区域内において行われる一団の宅地の造成（都市計画法に規定する一定の開発許可又は土地区画整理法に規定する一定の認可を受けて行われるものであること等の要件を満たすものに限りま）を行う者に対する土地等の譲渡（旧措法31の2②十二）を適用対象から除外した上、その適用期限が令和4年12月31日まで3年延長されました（措法31の2①③）。
- (3) 「国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例」が創設され、この特例の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合において、その譲渡による譲渡所得の金額の計算上、その取得費から控除することとされる償却費の額の累積額からは、この特例により生じなかったものとみなされた損失の金額に相当する金額の合計額を控除することとされました（措法41の4の3③）。

《適用時期》

上記(2)の改正は、令和2年4月1日前に行った土地等の譲渡については、従前のおりとなります。

上記(3)の改正は、令和3年分以後の所得税について適用されます。

- このパンフレットは、令和2年4月1日現在の法令に基づき作成しています。
- お分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署又は電話相談センターにお尋ねください。
- 国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】では、確定申告に関する情報やタックスアンサー（よくある税の質問）を提供しておりますので、是非ご利用ください。